

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ
KÜÇÜKYALI MAHALLESİ 16772 ADA 1 PARSELDE
YER ALAN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİNDE
YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	14.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503090
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI MAHALLESİ'NDE 16772 ADA 1 PARSELDE KAYITLI ARSA ÜZERİNDE YATIRIM AMAÇLI PORTFÖYE DAHİL EDİLEN NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BÜNYESİNDEKİ B10 BLOK OFİS BLOKLARINDAKİ 2.312 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 12 ADET OFİS NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM (PROJE MALİYET DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI MEVCUT DURUM DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ HASILAT DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	ÇINAR MAHALLESİ, RIFKI TONGSİR CADDESİ (16772 ADA 1 PARSEL) MALTEPE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı(Lisans No:926667) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Değer Listesi
- Ek 4** - Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole dahil edilen Nidapark Küçükyalı projesi bünyesindeki B10 Blokta yer alan 12 adet Ofis nitelikli Bağımsız Bölümün Proje Maliyet Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri tespiti için hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parselde kayıtlı arsa üzerinde Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek protokole dahil edilen Nidapark Küçükyalı projesi bünyesindeki B10 Blokta yer alan 12 adet Ofis nitelikli Bağımsız Bölümün Proje Maliyet Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri tespiti talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2503090 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK, Buket BOZACI, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Berrin KURTULUŞ SEVER raporda görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	MALTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇINAR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	16772
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	34.985,90
Vasfı	:	ARSA, 29 KATLI B1 BLOK, 27 KATLI B2 BLOK, 24 KATLI B3 BLOK, 21 KATLI B4 BLOK, 30 KATLI B5 BLOK, 6 KATLI B6 BLOK, 5 KATLI B7 BLOK, 6 KATLI B8 BLOK, 1 KATLI B12, B13, B14, B15 BLOKLAR
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağ.Bl.No	:	
Yevmiye No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.06.2025 tarihli takbis belgeleri webtapu sisteminden temin edilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar:

- Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı ve Başıbüyük Mahalleleri 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264(Şablon: Diğer) (01.04.2021 Tarih ve 10683 Yevmiye)

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (22.08.2016 Tarih ve 21157 Yevmiye)

- Yönetim Planı : 14/07/2023 (25.07.2023 Tarih ve 26475 Yevmiye)

- ...KM ne Çevrilmiştir. (10.10.2023 Tarih ve 30503 Yevmiye)

İŞ BU BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLU YAPI KAPSAMINDADIR.(Şablon: Diğer) (25.07.2023 tarih 26475 yevmiye)

Şerh:

İSTANBUL

ANADOLU YAKASI ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ lehine 0,99 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Ana Taşınmazın Ölçü Krokisinde Gösterilen 2519,07 m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (12.12.2019 tarih 34338 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 25.09.2024 tarih E-27827246-310.05-2070737 sayılı imar yazısına göre;

Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16772 ada 1 parsel sayılı yer; 1/1000 ölçekli, 26.02.2007 - 21.05.2008 - 08.10.2010 - 16.06.2012 - 13.09.2013 - 13.12.2013 - 16.02.2016 - 21.11.2018 - 24.11.2020 - 18.01.2022 - 26.05.2022 - 15.07.2023 - 18.12.2023 T.T.'li, Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı - 21.06.2009 T.T.'li Kadıköy-Kartal Toplu Taşıma Projesi Plan Tadilatı - 18.04.2016 - 02.01.2018 T.T.'li Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 16771, 16772 ve 16773 Adalar ile Tescil Harici Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; TAKS:0.50, Emsal:1.80, kısmen Yençok: 88 m - kısmen Yençok: 118 m, yapılanma şartlarında TİCK Lejantlı (ticaret+konut) alanına kalmakta olup, uygulama aşamasında plan değişikliğine ilişkin plan notunda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir. İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, İSKİ ve İGDAŞ kurum görüşleri, UTK kararı ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulu doğrultusunda uygulama yapılabilir.

Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı Plan notları Özel Hükümler 3.t Maddesine ilave plan notu değişikliğinde (24.11.2020 T.T.'li ilave plan notu değişikliği);

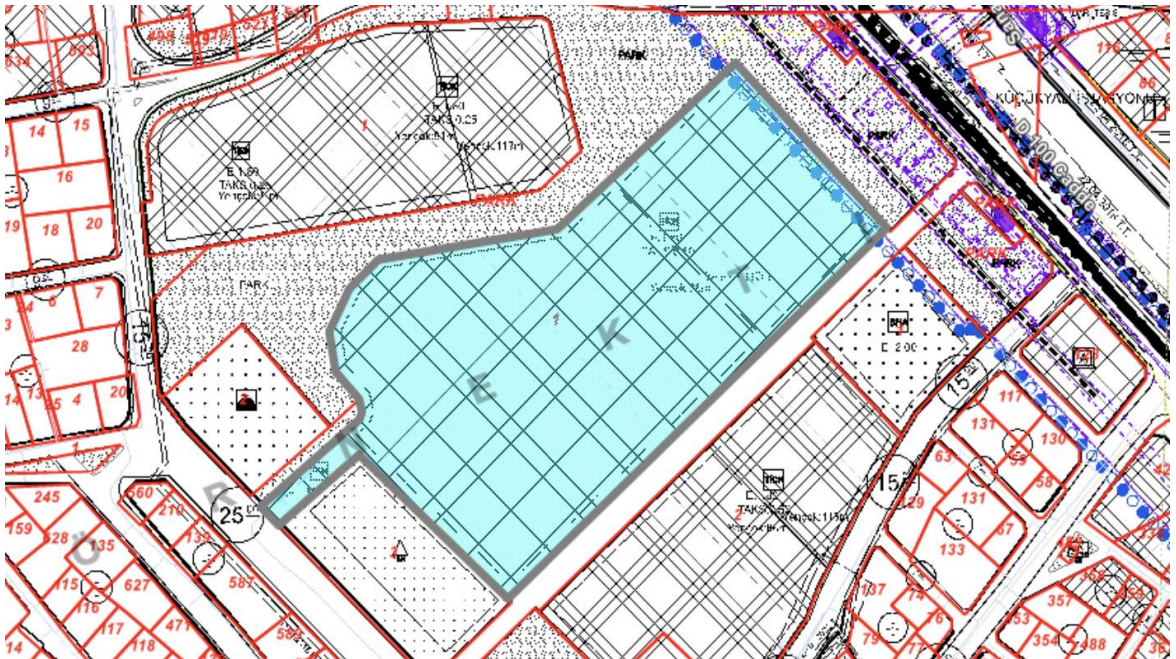
"- Planda, kat sayısı belirlenmeden veya H:Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlarda;

- Bağdat Caddesi ile Bağdat Caddesi arasında Yençok:10 Kat,

- "T" rumuzlu ticaret alanlarında Yençok: 15 kat olarak uygulama yapılır.

- Kamu ve özel bütün donatı alanlarında (eğitim, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesis alanları ile belediye hizmet, kentsel hizmet ve idari tesis alanlarında) bu planla belirlenen Yençok değerleri aşılamaz.

Yapı ruhsatları ve iskanları verilmiş binaların kat adetleri, müktesep haktır. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bulundukları bölgenin kat adedi sınırlaması uygulamasına tabii olurlar." denilmektedir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların bulunduğu bölgede son olarak 26.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planı onaylanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. İstanbul Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere ve Vakıf GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlara dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

YAPI RUHSATLARI									
Blok Adı	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.B İm.Sa yısı	Konut Alanı (m²)	Ofis-İşyeri Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	Yapı Sınıfı
B10	Yeni Yapı Ruhsatı	29.12.2016	2016/12-13	237	0,00 m²	31.522,37 m²	34.620,71 m²	66.143,08 m²	V.A
B10	İsim Değişikliği	21.12.2018	2018/1171975 33	237	0,00 m²	31.522,37 m²	34.620,71 m²	66.143,08 m²	V.A
B10	Tadilat (Tadilat Alanı: 1.678,27m2)	27.12.2018	2018/5-37	189	0,00 m²	26.748,34 m²	24.824,92 m²	51.573,26 m²	V.A
B10	Tadilat	09.07.2020	2020/2-46	254	9.677,85 m²	20.970,58 m²	26.373,48 m²	57.021,91 m²	V.A
B10	Tadilat	12.07.2021	2021/3-29	288	15.541,59 m²	16.023,31 m²	28.037,38 m²	59.602,28 m²	V.A
B10	İsim Değişikliği	06.09.2023	2023/1127548 25	288	15.541,59 m²	16.023,31 m²	28.037,38 m²	59.602,28 m²	V.A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

16772 ada 1 parselde konumlu B10 Blok için yeni yapı ruhsatı, tadilat yapı ruhsatı ve isim değişikliği ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %13 olarak kabul edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Tantavi Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Güneş Apartmanı Blok No:3 İç Kapı No:8 Ümraniye/İstanbul.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

B10 Blok için, 29.11.2016 tarih ve S343EDEAA89D6 belge numaralı 25.984,34 m2 kapalı kullanım alanı için alınmış B performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 nolu parsel, 16772 ada 1 nolu parsel ve 16773 ada 2 nolu parsel de yer alan toplam 67.316,49 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Nidapark Küçükyalı projesidir. Değerleme konu taşınmazlar 16772 ada 1 parsel üzerinde tanımlanmış B10 Blok içerisinde yer alan 12 adet ofis nitelikli bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların yakın çevresinde fiziksel yaşı yüksek konut amaçlı kullanılan 5-6 katlı binalar ile, D-100 otoyolunu yakın çevresinde ticari kullanımlı binalar yer almaktadır. Hilltown AVM, Küçükyalı Askeri Lojmanları, İdealtepe 50. Yıl Parkı Korusu, Özel İbni Sina Tıp Merkezi, Küçükyalı Rezan Has Anadolu Lisesi, Kadir Has Anadolu Lisesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İdealtepe Kadriye Hatun Camii, Hasan Şadoğlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Güzide Yılmaz İlkokulu taşınmazın yakın çevresinde yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Özel araçlar ile taşınmaza ulaşım Avrupa Yakası'nda 15 Temmuz Şehitler Köprüsü üzerinde D-100 otoyolu aracılığıyla sırasıyla D-100 yanyol, Rıfki Tongsir Caddesi ve Kadir Has Caddesi aracılığıyla; toplu taşıma araçlarıyla erişim ise Kadıköy-Kartal metrosunun Küçükyalı durağı, Marmaray Metro Hattının Küçükyalı Durağı ya da D-100 Otoyolu, Bağdat Caddesi ve Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçen otobüsler ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Bağdat Caddesi'ne 500 metre uzaklıkta yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Nidapark Küçükyalı projesi 3 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup,

-- 16771 ada 1 parsel 17.368,83 m² yüzölçümlü, kısmen dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 6 adet (A01, A02, A03, A04, A05 ve Kafeterya) blok bulunmaktadır.

-- 16773 ada 2 parsel 14.961,76 m² yüzölçümüne sahip, dikdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 5 adet (C01, C02, C03, C04 ve C05) blok bulunmaktadır.

--- Değerleme konusu taşınmazlar 16772 ada 1 parsel 34.985,90 m² yüzölçümüne sahip olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 11 adet (B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10 ve B11) blok bulunmaktadır. B10 Blokta 288 adet mesken/ofis/işyeri ve B11 Blokta 294 adet mesken/ofis/işyeri ünitesi bulunmaktadır.

Proje kapsamında bloklar için ruhsat ve proje onaylanmıştır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olup, ruhsat ve projelerine istinaden konut ve ofis/işyeri kullanımlıdır. Ruhsat ve projesine göre B Blok 8 bodrum kat, zemin kat ve 29 normal kattan oluşmakta olup, içerisinde 174 adet konut ve 114 adet ofis/işyeri birimi olmak üzere toplam 288 adet birim bulunmaktadır. Satış vaadi ve ek protokole konu edilen değerlendirme konusu B10 Blok içerisinde yer alan 22 ve 23.katlarda konumlu ofis nitelikli 12 adet taşınmazdır.

Yerinde yapılan incelemeler sonucunda inşaat çalışmalarının henüz tamamlanmadığı, bazı bloklarda inşaatın bittiği, bazı bloklarda ise kaba inşaatlar ve dış cephe çalışmalarının devam ettii gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlanacağı B10 Blok'ta inşaat çalışmaları devam etmekte olduğu gözlemlenmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

16772 ada 1 parselde bulunan B10 Blok için 12.07.2021 tarih ve 2021/3-29 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 06.09.2023 tarih ve 2023/112754825 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı düzenlemesi yapılmıştır. Ruhsat geçerlilik süresini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Maltepe İlçesi

Maltepe, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçesidir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır. Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin bakıldığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

İlçede Akdeniz iklimi özellikleri görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlkbahar serin ve yağışlı, sonbahar ılıman ve yağışlıdır. En çok esen rüzgarlar poyraz ve lodostur. Lodos deniz fırtınası yapar, kışın keşişleme ve kible rüzgarları da eser. Yıldız ve karayel rüzgarları fırtına getirir. İlçe topraklarının doğal bitki örtüsü ormandır. Orman olmayan yerler makiler ve otsu bitkilerle kaplıdır. Günümüzde düzlük alanlardaki bağ ve bahçeler, tepelerin yamaçlarını saran yeşil ormanlar azalmış, tarla ve otlakların yerine yerleşme alanları, iş yerleri, atölyeler ve fabrikalar kurulmuştur.

Maltepe bölgesinde ulaşım demiryolu ve kara yolu ile yapılmaktadır. Demiryolu Maltepe'nin E-5 Karayolu altında kalan eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergahtır. Karayolu ise (Ankara Asfaltı) Maltepe'yi üçe ayırmaktadır. Bu yol Maltepe'yi Anadolu'ya yan yollar ise komşu ilçelere bağlar. İkinci önemli kara yolu ise Bağdat Caddesi olup Bostancı ile Pendik arasındaki güzergâhı oluşturmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD’nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8’e ve gelecek yıl için %3’e düşürmüştür. Fon’un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025’te %4,3, 2026’da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

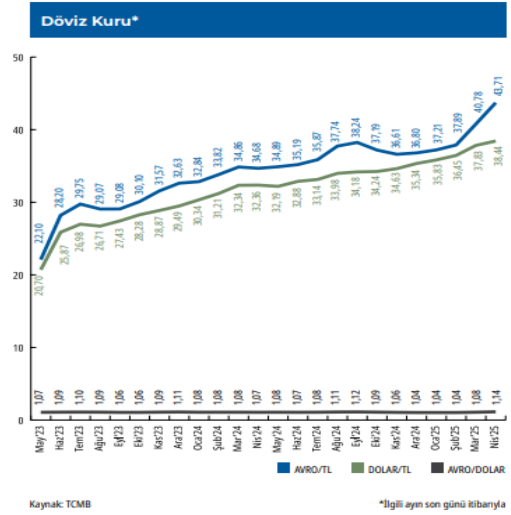
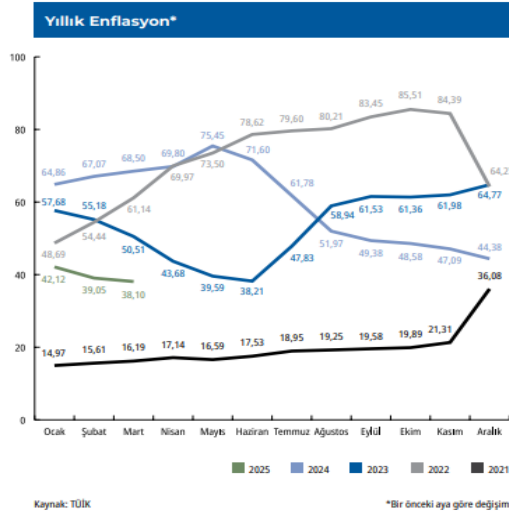
Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6’ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33’ten %35,9’a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye’nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed’in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB’in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görülmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

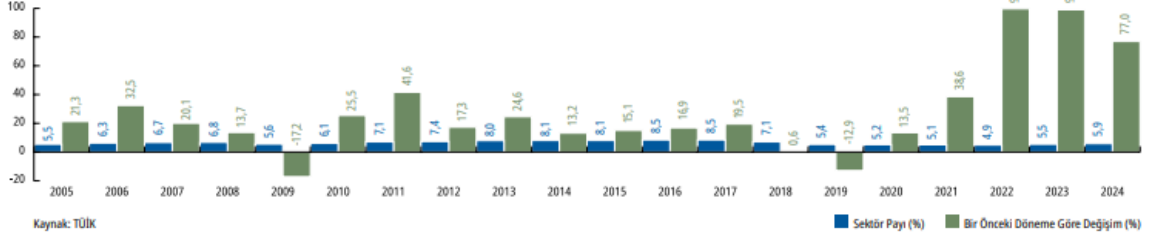
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

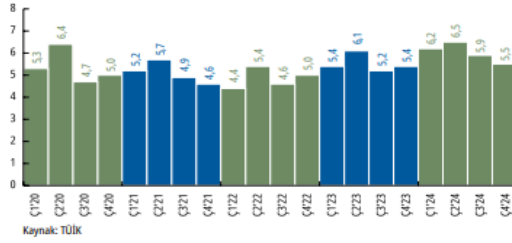
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

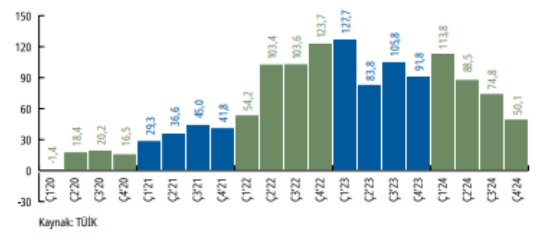
GSYH İçindeki Pay (%) - Yıllık Bazda



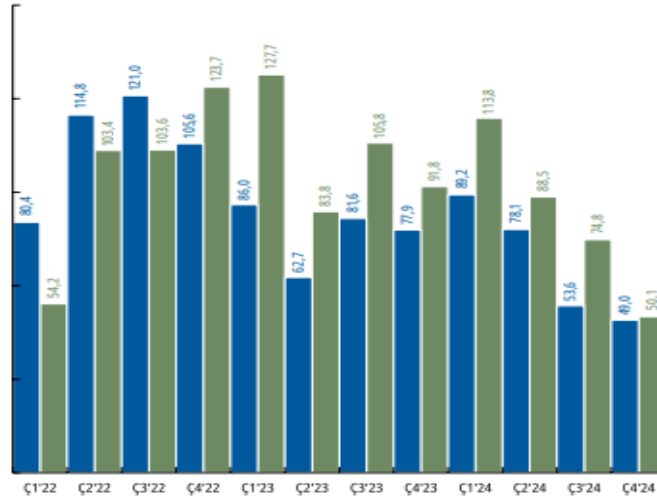
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*

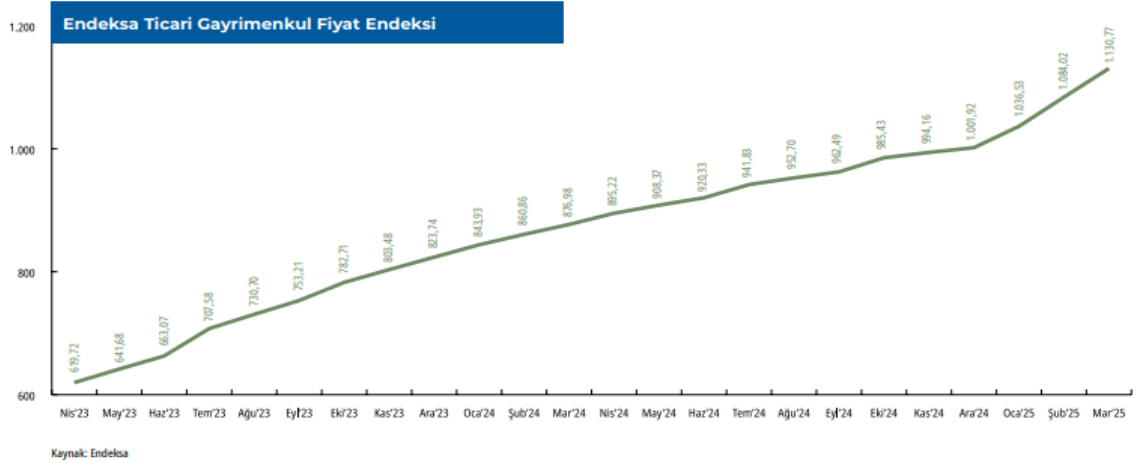


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek)

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1.149	1.149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25			
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevşikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevşikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

VKGYO-2503090 MALTEPE (NİDAPARK KÜÇÜKYALI)

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İstanbul Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, WebTapu Sistemi, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi ve ulaşılabilir konumdadır.
- * Ruhsat ve projeleri onaylanmış nitelikli proje olarak planlanmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup E-5 otoyoluna cephelidir.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * İnşaat süreci devam etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

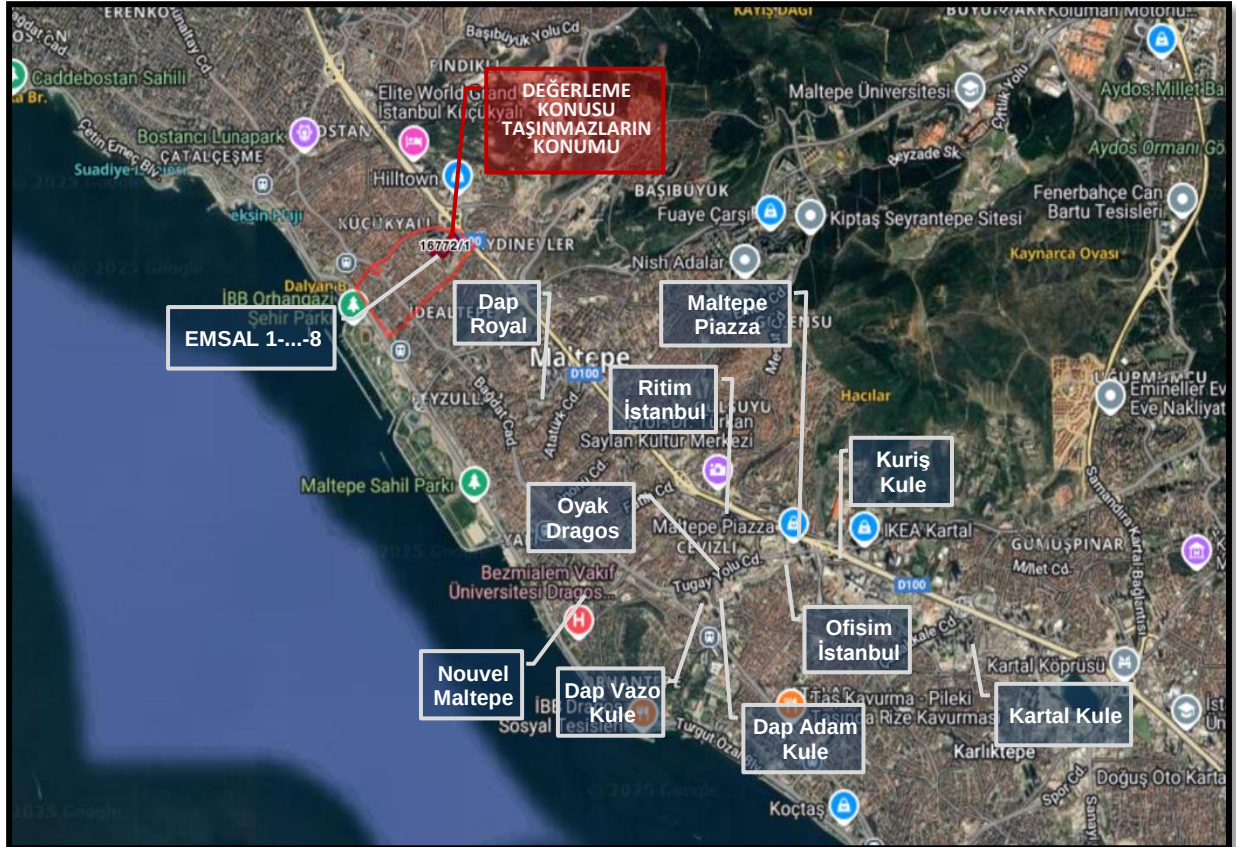
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Nidapark Küçükyalı Projesinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



SATILIK/KİRALIK OFİS EMSALLERİ

1 KARTAL KULE



“International Property Awards” Avrupa Gayrimenkul Ödülüne layık görülen Kartalkule projesi kartal şeklindeki 25 katlı tek kuleden oluşuyor. Projedeki ofisler altıncı kattan itibaren deniz ve Adalar manzarasına sahip. Kartal Kule projesi E5 'in deniz tarafında, Kartal Adliye Sarayı'na 600 metre, metroya 100 metre, sahile 2 dakika, havaalanına 15 dakika, marinaya 5 dakika, Kartal Devlet Hastanesi'ne 700 metre mesafede yükseliyor.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mak Yapı Gayrimenkul 0542 349 95 34	1+0 19.Kat	80m ²	6.400.000 TL	80.000 TL/m ²
Suite Emlak 0531 086 50 46	1+0 11.Kat	144m ²	8.600.000 TL	59.722 TL/m ²
Cabacı Gayrimenkul 0532 138 98 92	1+0 3.Kat	80m ²	5.250.000 TL	65.625 TL/m ²
Remax Masa 0535 746 24 25	1+0 4.Kat	74m ²	4.250.000 TL	57.432 TL/m ²
Ortalama				65.695 TL/m ²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Cadde 2 0553 533 03 13	1+0 11.Kat	84m ²	30.000 TL	357 TL/m ²
Wen Gayrimenkul 0542 776 33 40	1+0 12.Kat	88m ²	26.000 TL	295 TL/m ²
KW Cadde 0533 381 22 79	3+1 5.Kat	240m ²	100.000 TL	417 TL/m ²
Ortalama				356 TL/m ²

2 OFİSİM İSTANBUL



Maltepe'de 15 bin metrekarelik alana kurulan Ofisim İstanbul projesinde ofisler 2013 yılının modern çizgilerini yansıtan dekorasyonlara sahip. 22 katlı üç bloktan oluşan Ofisim İstanbul projesinin kapalı inşaat alanı 60 bin metrekare olarak belirlendi. Mağazaların büyüklükleri 205 metrekareden başlıyor.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax İkon 0532 626 27 53	Plaza Katı 17 kat	860m ²	86.000.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				100.000 TL/m ²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nermin Kaya Gayrimenkul 0532 507 96 69	Ofis Giriş Kat	270m ²	195.000 TL	722 TL/m ²
Remax İkon 0532 626 27 53	Ofis 2.kat	160m ²	105.000 TL	656 TL/m ²
Coldwell Banker Nexus 0505 259 44 39	Plaza Katı 10+.kat	860m ²	500.000 TL	581 TL/m ²
Ortalama				653 TL/m ²

3 KURİŞ KULE



29 katlı tek bloktan olarak tasarlanan Kuriş Kule projesi Kartal'daki Kuriş Kontraplak fabrikasının 60 bin metrekarelik arsası üzerine inşa ediliyor. 190 ofis ve 30 mağazanın bulunduğu Kuriş Kule Kartal projesinde ofislerin tavan yüksekliği 4 metre, mağazaların tavan yüksekliği ise 8 metre olarak tasarlandı. E-5 ve yan yola olan cephesi bulunan Kuriş Kule projesi Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin de hemen yanbaşında yükseliyor.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden	3 Bölüm 17.kat	250m ²	45.000.000 TL	180.000 TL/m ²
Nermin Kaya Gayrimenkul 0532 507 96 69	7 Bölüm 4.kat	330m ²	43.000.000 TL	130.303 TL/m ²
Ortalama				155.152 TL/m ²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax İkon 0532 596 51 51	Plaza Katı 3.kat	216m ²	175.000 TL	810 TL/m ²
Remax Lotus 0535 978 79 44	Plaza Katı 3.kat	97m ²	63.000 TL	649 TL/m ²
Coldwell Banker Maya 0532 229 19 19	3+1 17. kat	250m ²	280.000 TL	1.120 TL/m ²
Ortalama				860 TL/m ²

4 RİTİM İSTANBUL

Ritim İstanbul projesi Maltepe'de E-5'in hemen kenarında, Anadolu Yakası Adalet Sarayı'na komşu, Bağdat Caddesi, sahil yolu, Tem otoyolundan kolay ulaşılır konumuyla dikkat çekiyor. Alışveriş merkezi, rezidans ve home ofislerden oluşan bölümleriyle her ihtiyaca cevap verecek olan Ritim İstanbul projesi iki etap halinde yapılıyor. 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 tip daireler bulunmaktadır.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
AklımdakiEv Gayrimenkul 0530 215 25 73	3+1 10. kat	160m ²	12.750.000 TL	79.688 TL/m ²
İremworld Gayrimenkul 0530 970 72 34	4+1 8. kat	225m ²	16.250.000 TL	72.222 TL/m ²
AklımdakiEv Gayrimenkul 0530 215 25 73	1+1 2. kat	94m ²	7.775.000 TL	82.713 TL/m ²
Coldwell Banker Birikim 0530 613 16 45	1+1 1. kat	50m ²	5.500.000 TL	110.000 TL/m ²
Ortalama				86.156 TL/m²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
AklımdakiEv Gayrimenkul 0530 215 25 73	1+1 13. kat	63m ²	30.000 TL	476 TL/m ²
AklımdakiEv Gayrimenkul 0530 215 25 73	4+1 3. kat	175m ²	70.000 TL	400 TL/m ²
AklımdakiEv Gayrimenkul 0530 215 25 73	3+1 8. kat	140m ²	64.500 TL	461 TL/m ²
Ortalama				446 TL/m²

5 MALTEPE PIAZZA



Maltepe Cevizlik Mahallesi'ndeki 42 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan Piazza, karma konseptli bir proje olarak yükseliyor. Projede 21 katlı ofis bloğu, 29 katlı konut bloğunda 230 daire ve 56 bin metrekare kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi yer alıyor. Piazza'da 113 adet 1+1, 99 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire yer alıyor. Piazza'daki 1+1'ler 57 ila 95 metrekare, 2+1'ler 95 ila 205 metrekare, 3+1'ler 105 ila 212 metrekare büyüklüğe sahiptir.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC 2 0541 858 34 34	Plaza Katı 20. Kat	414m ²	55.000.000 TL	132.850 TL/m ²
Ortalama				132.850 TL/m ²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC 2 0541 858 34 34	Plaza Katı 10+. Kat	414m ²	300.000 TL	725 TL/m ²
Ortalama				725 TL/m ²

6 NOUVEL MALTEPE



Nouvel Maltepe projesi Ağaoğlu Omak İnşaat tarafından Maltepe Yalı Mahallesi'nde inşa edilmiştir. 5 bin 300 metrekare alan üzerine 2 blok 163 daireden oluşuyor. Yeşil alan ve sosyal donatıları ile dikkat çeken projede 1+1 dairelerden 5+1 dairelere kadar farklılık gösteren konut tipleri bulunuyor. Nouvel Maltepe projesinde yer alan dairelerin büyüklükleri 60 metrekare ile 260 metrekare arasındadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Maltepe Küçükyalı 0538 255 42 00	3+1 6. Kat	133m²	10.800.000 TL	81.203 TL/m²
Remax Enjoy 2 0537 945 64 46	3+1 8. Kat	133m²	10.400.000 TL	78.195 TL/m²
Ata Gayrimenkul 0543 948 12 50	3+1 12. Kat	133m²	11.950.000 TL	89.850 TL/m²
Ortalama				83.083 TL/m²

7 DAP ROYAL



Dap Yapı tarafından Maltepe' de 4.000 metrekare alan üzerinde inşa edilen Dap Royal Center projesi, 140 ve 120 metre yüksekliğinde 27-30 katlı 2 rezidans kulesi ve 60 metre yüksekliğe sahip olacak 13 katlı bir iş merkezinden oluşmaktadır. Rezidans bloklarında büyüklükleri 62 metrekare ile 260 metrekare arasında değişen 1+1 / 2+1 / 3+1 / 4+1 seçeneklerinde 210 daire bulunmaktadır.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0530 265 50 70	3+1 9. Kat	145m²	9.650.000 TL	66.552 TL/m²
Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0530 265 50 70	2+1 20+. Kat	130m²	10.500.000 TL	80.769 TL/m²
Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0530 265 50 70	3+1 11. Kat	180m²	11.650.000 TL	64.722 TL/m²
Ortalama				70.681 TL/m²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Konsept 0537 412 12 51	2+1 11. Kat	98m ²	40.000 TL	408 TL/m ²
Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0530 265 50 70	1+1 27. Kat	110m ²	50.000 TL	455 TL/m ²
Kavalcıoğlu Gayrimenkul 0530 265 50 70	2+1 2. Kat	145m ²	65.000 TL	448 TL/m ²
Ortalama				437 TL/m ²

8 DAP VAZO KULE

Dap Vazo Kule, Dap Yapı imzasıyla inşa ediliyor. Stüdyo, 1+1 ve 2+1 konut seçeneklerinden meydana gelen Dap Vazo Kule, 3 bin yıllık Hitit mirası İnandık Vazosu'nda esinlenerek tasarlandı. Üç bloktan oluşan Dap Vazo Kule projesinin tasarımı Barbaros Sağdıç'a ait.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mac Gayrimenkul 0551 860 10 94	1+0 4. Kat	54m ²	3.600.000 TL	66.667 TL/m ²
Ortalama				66.667 TL/m ²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Group Modernist 0536 741 42 04	1+0 6. Kat	30m ²	20.000 TL	667 TL/m ²
Orjin Emlak 0545 912 21 90	1+0 5. Kat	30m ²	21.000 TL	700 TL/m ²
Mac Gayrimenkul 0551 860 10 94	1+0 4. Kat	54m ²	19.000 TL	352 TL/m ²
Ortalama				573 TL/m ²

9 DAP ADAM KULE



DAP Yapı tarafından hayata geçirdiği Adam Kule projesi 27 katlı tek kulede 254 bağımsız birimden oluşuyor. Home ofis, ofis ve rezidanslardan oluşan karma konseptli projenin ilk 8 katında ofis ve home ofisler yer alıyor. Tüm bağımsız bölümler 1+0 ve 1+1 tipinde. Projede 1+0'lar 48 ila 55 metrekare, 1+1'ler 65 ila 100 metrekare olarak tasarlandı.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reha Medin Gayrimenkul 0532 264 05 80	1+1 20. Kat	60m ²	5.550.000 TL	92.500 TL/m ²
Remax Beta 0532 168 00 69	1+1 5. Kat	55m ²	5.200.000 TL	94.545 TL/m ²
Caasa Gayrimenkul 0549 806 40 13	1+1 1. Kat	72m ²	7.350.000 TL	102.083 TL/m ²
Caasa Gayrimenkul 0549 806 40 13	1+1 8. Kat	67m ²	7.150.000 TL	106.716 TL/m ²
Ortalama				98.961 TL/m ²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Caasa Gayrimenkul 0549 806 40 13	1+0 5. Kat	35m ²	15.000 TL	429 TL/m ²
Ortalama				429 TL/m ²

9 OYAK DRAGOS

Maltepe Cevizlik Mahallesi'nde hayata geçirilen Oyak Dragos projesi 30 bin 852 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. Projede 192 adet 1+1, 122 adet 2+1, 59 adet 3+1, 32 adet 4+1, 9 adet dubleks olmak üzere toplam 414 daire yer alıyor. Oyak Dragos'ta konutların yanı sıra 10 dükkan ve 156 ofis de bulunuyor. 3 blokta oluşan projede ofisler C blokta konumlanıyor.

İKİNCİ EL OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Tan 2 Gayrimenkul 0538 944 54 14	1+1 Bahçe Katı	82m²	8.500.000 TL	103.659 TL/m²
Ortalama				103.659 TL/m²

İKİNCİ EL OFİS KİRALIK EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Hüryap Ataşehir 0532 431 43 20	2+1 28. Kat	148m²	67.500 TL	456 TL/m²
Ortalama				456 TL/m²

NİDAPARK KÜÇÜKYALI SATILIK OFİS EMSALLERİ**1 NİDAPARK GAYRİMENKUL**

Tel 0532 135 14 66

Konu taşınmazlar ile ayı proje içerisinde, 20+.katta konumlu 390 m2 kullanım alanına sahip 2 adet ofis 59.600.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın deniz ve şehir manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	390	.-M²	59.600.000	.-TL	152.821	.-TL/M²
----------------	-----	------	------------	------	---------	---------

2 TEPE GAYRİMENKUL

Tel 0532 428 32 72

Konu taşınmazlar ile ayı proje içerisinde, 21.katta konumlu 251 m2 kullanım alanına sahip 2 adet ofis 50.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın deniz manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	251	.-M²	50.000.000	.-TL	199.203	.-TL/M²
----------------	-----	------	------------	------	---------	---------

3 NİDAPARK GAYRİMENKUL

Tel 0532 135 14 66

Konu taşınmazlar ile ayrı proje içerisinde, ara katta konumlu 1161 m2 kullanım alanına sahip tam kat kullanımına sahip ofis 170.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın kısmi şehir ve deniz manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	1161	.-M ²	170.000.000	.-TL	146.425	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

4 ZEN GAYRİMENKUL

Tel 0535 728 27 55

Konu taşınmazlar ile ayrı proje içerisinde, 25.katta konumlu 750 m2 kullanım alanına sahip tam kat ofis 150.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	750	.-M ²	150.000.000	.-TL	200.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------------	------	---------	---------------------

SATILIK ARSA EMSALLERİ

1 COLDWELL BANKER TİM

Tel 0532 732 31 24

Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi, 2670 m2 yüzölçümüne sahip 16227 ada 1 parsel 615.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz TAKS:0.20-0.40 , KAKS:1.75 yapılaşma koşulları ile kısmen park ve kısmen ticaret+konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	2670	.-M ²	615.000.000	.-TL	230.337	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

2 WEN GAYRİMENKUL

Tel 0537 246 00 46

Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi, 1031 m2 yüzölçümüne sahip 16108 ada 58 parsel 187.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz Ayrık nizam ve 5 Kat yapılaşma koşulları ile ticaret+konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	1031	.-M ²	187.500.000	.-TL	181.862	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

3 FİLİZ KARATAŞ GAYRİMENKUL

Tel 0532 282 17 87

Maltepe İlçesi Esenkent Mahallesi, 159 m2 yüzölçümüne sahip 2058 ada 7 parsel 187.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz TAKS:0.20-0.40 , KAKS:1.50 ve 5 Kat yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	159	.-M ²	25.000.000	.-TL	157.233	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 COLDWELL BANKER PRESTIJ

Tel 0541 670 81 34

Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi, 3400 m2 yüzölçümüne sahip E-5 Yanyol ve plazalar bölgesine yakın konumlu arsa 495.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3400	.-M ²	495.000.000	.-TL	145.588	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------

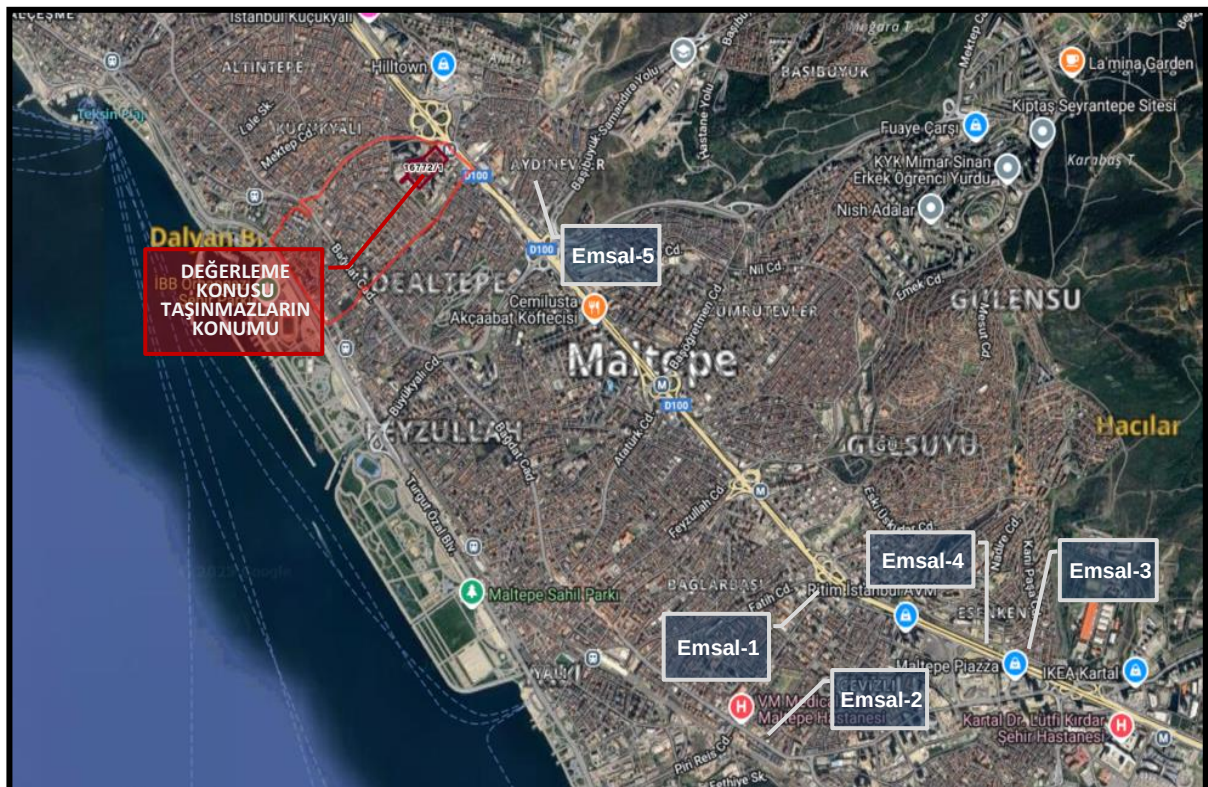
5 SAHİBİNDEN

Tel 0532 303 37 43

Maltepe İlçesi Aydınevler Mahallesi, 424 m2 yüzölçümüne sahip 15516 ada 10 parsel 39.300.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz Ayrık nizam ve 3 Kat yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	424	.-M²	39.300.000	.-TL	92.689	.-TL/M²
----------------	-----	------	------------	------	--------	---------

Arsa Emsal Haritasi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Emsaller konum olarak yakın bölgede yer almaktadır. Projelerdeki ofis nitelikli taşınmazlar yapım yılları, site özellikler vb. niteliklerine göre satış birim değerlerinin 65.000.-TL ile 180.000.-TL arasında ve aylık kira birim değerlerinin 350.-TL ile 1.100.-TL arasında değiştiği görülmüştür

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		615.000.000	187.500.000	25.000.000	495.000.000	39.300.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN		2.670	1.031	159	3.400	424
BİRİM M ² DEĞERİ	486,02	230.337	181.862	157.233	145.588	92.689
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	TAKS:0.50 KAKS:1.80 Hmax:88- 118m.	T:0.2-0.4 E:1.75	5 Kat	T:0.2-0.4 E:1.5 5 Kat	-	3 Kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	Ticaret + Konut	Park - Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Konut	-	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM	E-5 CEPHELİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	5%	5%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-5%	-15%	-5%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	144.000	172.753	172.769	133.648	138.309	101.958

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA PAYLARI TOPLAM DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
16772	1	ARSA	486,02	144.000	70.000.000 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (216 NO'LU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	KURİŞ KULE	MALTEPE PIAZZA	NOUVEL MALTEPE	DAP ADAM KULE
SATIŞ FİYATI		59.600.000	43.000.000	55.000.000	11.950.000	7.150.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	185,93	390	330	414	133	67
BİRİM M² DEĞERİ		152.821	130.303	132.850	89.850	106.716
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	22.KAT	20+.KAT	4.KAT	20.KAT	12.KAT	8.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	DENİZ MANZARASI	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	10%	15%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-7%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		5%	25%	10%	23%	14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	140.400	160.462	162.879	146.135	110.874	121.657

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (216 NO'LU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	OFİSİM İSTANBUL	KURİŞ KULE	MALTEPE PIAZZA	OYAK DRAGOS	RİTİM İSTANBUL
KİRA FİYATI		105.000	63.000	300.000	67.500	70.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	185,93	160	97	414	148	175
BİRİM M ² DEĞERİ		656	649	725	456	400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -15%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	22.KAT	2.KAT	3.KAT	10+.KAT	28.KAT	3.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 11%	KÖTÜ 11%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 11%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	DENİZ MANZARASI	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ	BENZER	BENZER	PLAZA KATI İYİ	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-15%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	-24%	-10%	-25%	-9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	484	564	494	656	342	364

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu ofisler için 22.katta konumlu 216 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük, manzara, yön, tip, cephe ve konum parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, manzara, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Mahallinde yapılan tespitlerde değerleme konusu taşınmazların bulunduğu katların henüz inşa edilmediği görülmüş olup, mevcut durum değerleri arsa payı değeri olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

12 Adet Ofis Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	299.260.000 TL
12 Adet Ofis Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	1.030.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projesine göre 2.312,24 m² inşaat alanı için maliyet hesaplaması talep edilmiştir. Değerleme konusu B10 blok için inşaat %13 seviyesindedir.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.- TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur. 16772 ada 1 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları ve lüks proje olacağı göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (16772 Ada 1 Parseldeki Projenin B10 Blok İçerisindeki 12 Adet Bağımsız Bölümün)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
16772 ada 1 parsel									
B10 BLOK (12 ADET B.B.)	35.000	.-TL/M ²	X	2.312,24	M ²	=	80.928.400	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	80.928.400	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %20si oranında olacağı kabul edilmiştir.

12 Adet Ofis Ünitesi İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 80.928.400
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 5.664.988
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 86.593.388
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 4.329.669
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 90.923.057
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C)	= 8.659.339
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 99.582.396
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 13,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 11.819.997

Maliyet Yöntemine Göre 12 Adet Taşınmazın Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
12 Adet Taşınmazın Toplam Arsa Payı Değeri (TL)	= 70.000.000
12 Adet Taşınmazın Toplam İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	= 99.582.396
12 Adet Taşınmazın Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Tamamlanması Durumundaki Değeri	= 169.582.396
12 Adet Taşınmazın Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri	= 169.600.000

Maliyet Yöntemine Göre 12 Adet Ofis Ünitesinin Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Mevcut Durumdaki Bugünkü Değeri		
12 Adet Ofis Ünitesinin Toplam Arsa Payı Değeri (TL)	=	70.000.000
12 Adet Ofis Ünitesinin Toplam Gerçekleşen İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	=	11.819.997
12 Adet Ofis Ünitesinin Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Mevcut Durumdaki Değeri	=	81.819.997
12 Adet Ofis Ünitesinin Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Mevcut Durumdaki Yuvarlatılmış Değeri	=	81.800.000

12 adet bağımsız bölümün %100 tamamlanması durumunda arsa payı değeri ile yapı maliyeti toplam değeri 169.600.000,00 TL şerefiye hariç olarak hesaplanmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazların arsa payı ve %13 tamamlanma oranına göre maliyet değeri 81.800.000,00 TL olarak hesaplanmıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin kullanımlarının mevcut kullanım şekilleri olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

12 Adet Ofis Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	299.260.000 TL
12 Adet Ofis Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	1.030.000 TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

12 Adet Ofis Ünitesinin Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri	169.600.000 TL
12 Adet Ofis Ünitesinin Şerefiye Hariç (Arsa Payı Değeri+İnşaat Maliyeti) Mevcut Durumundaki Yuvarlatılmış Değeri	81.800.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Vakıf GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. 16772 ada 1 parselde konumlu B10 Blok için yeni yapı ruhsatı ve yeniden yapı ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %13 olarak kabul edilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş alanlardır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mülkiyeti Emlak Konut A.Ş.'ne ait olan, 16772 ada 1 parsel numarasında kayıtlı henüz inşaat halinde bulunan ve yüklenicisi Tahincioğlu Küçükalyalı Adi ortaklığı olan Nidapark Küçükalyalı projesinde yer alan B-10 ve B-11 Blokta brüt 20.439,61 m² kullanım alanlı toplam 102 adet ünitenin KDV hariç (rapor eklerinde) -TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye "Satış Vaadi Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Projede teknik zorunluluktan dolayı tadilat yapılmış ve taraflar arasında 13.10.2020 tarihli Ek Protokol yapılarak Satış Vadi Sözleşmesi yenilenmiştir. Ek protokol ile B10 ve B11 Blokta satışa esas brüt 20.427,73 m² kullanım alanlı 106 ünitenin toplam satış bedeli KDV hariç (rapor eklerinde) -TL karşılığında Vakıf GYO A.Ş.'ye satılmıştır. Ayrıca 12.07.2021 tarih 2021/3-29 sayılı tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeye göre ünitelerin yer aldığı bloklarda değişiklikler yapılmış ve bağımsız bölüm sayılarında artış olmuştur. Bu değişiklik ile ilgili Satış Vaadi Sözleşmesi henüz yenilenmemiş farklı bir protokol düzenlenmemiştir. Rapor içeriğinde 09.07.2020 tarihli tadilat ve eki mimari projeye göre değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Yapılan incelemelere göre tapu kayıtlarında yukarıda bahsedilen satış vaadi sözleşmesi şerhi bulunmamaktadır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

16772 ada 1 parselde konumlu B10 Blok için yeni yapı ruhsatı, tadilat yapı ruhsatı ve isim değişikliği ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %13 olarak kabul edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

12 Adet Ofis Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	1.030.000 TL
12 Adet Ofis Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yıllık Kira Değeri	12.360.000 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

16772 ada 1 parselde konumlu B10 Blok için yeni yapı ruhsatı, tadilat yapı ruhsatı ve isim değişikliği ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %13 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "PROJE" başlığı altında, yatırım amaçlı bağımsız bölüm niteliğinde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." Denilmektedir. Tebliğin 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

Emlak Konut GYO ile Vakıf GYO arasında

düzenlenmiş olan ve konu taşınmazları kapsayan Satış Vaadi Sözleşmesinin ve Ek Protokol'ün 12.07.2021 tarihli tadilat ruhsatına göre tekrar düzenlenerek tapuya şerh edilmesi önerilmektedir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların "Proje" başlığı altında, yatırım amaçlı bağımsız bölüm niteliğinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Nidapark Küçükalyalı Projesi kapsamında yer alan taşınmazların

30.06.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

81.800.000 .-TL

(Seksen Bir Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

98.160.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %13 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
81.800.000	98.160.000
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin %100 Tamamlanması Durumunda Şerefiye Hariç Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
169.600.000	203.520.000
12.07.2021 Tarihli Tadilat Ruhsatına Göre ve Satış Vaadi Sözleşmesi ve ek Protokol ile Vakıf GYO'ya satışı yapılan 12 adet ünitenin Tamamlanması Durumunda KDV hariç Toplam Hasılat Değeri	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
299.260.000	359.112.000

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732